Van: 5.1.2,e
Aan: 5.1.2,e
Cc: 5.1.2,e de; 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Postjesweg 7
Datum: woensdag 9 oktober 2019 14:31:09

---

advies
Aan het advies ligt een casuïstieke afweging tussen het private belang van de eigenaar en het algemene belang van behoud en samenstelling van de woningvoorraad van deze woonruimte ten grondslag.
De woningcorporatie heeft als primaire taak om sociale huurwoningen aan de doelgroep te verhuren.
De woonruimte aan de Postjesweg 7 is een enkele onzelfstandige woonruimte achter een bedrijf en is als zodanig niet apart verhuurbaar aan de doelgroep.
De woningcorporatie behoort haar middelen, die niet voor de primaire taak worden gebruikt, financieel verantwoord in te zetten om haar primaire taak onbelemmerd te kunnen uitvoeren.
Om tot een geschikte en levensvatbare invulling te komen voor de bestaande bedrijfslocatie aan de Postjesweg 7 heeft Rochdale in 2017 een pitch georganiseerd met medewerking van het stadsdeel West.
De bedrijfsruimte baart al jarenlang zorgen in de verhuur. Dit belemmert het gebruik van de woonruimte als zodanig.
Het private belang bij de woningonttrekking ligt erin, dat de niet-DAEB middelen doelmatig en verantwoord worden ingezet door de onzelfstandige bedrijfswoning te onttrekken ten behoeve van goed functionerende bedrijfsruimte.
Doordat het private belang van de corporatie bij deze woningonttrekking bij een levensvatbaar bedrijf op deze locatie groot is, kan tevens aan een aantal andere algemene belangen tegemoet gekomen worden.
De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling vanuit een gebiedsgerichte focus met de gezamenlijke pitch voor de Postjesweg 7. Hierbij wordt namelijk voor de winkelstraat in dit gebied een kleinschalig bedrijf behouden.
Dit specifieke bedrijf komt de winkelstraat ook als geheel ten goede, want het bedrijf op de hoeklocatie met het plein versterkt de entree van de winkelstraat en zit qua het gewenste gebruik op de juiste plek.
Het gevelaanzicht wordt daarbij op aandringen van het stadsdeel West op een passende manier verbeterd ten gunste van de uitstraling van het winkelgebied en de architectuur.
Anderzijds is het algemeen belang van het behoud en samenstelling van de woonvoorraad beperkt, want de bedrijfswoning is onzelfstandig en alleen te betreden via de bedrijfsruimte.
De woonruimte kan niet door anderen dan de uitbater van het bedrijf worden bewoond. Dit beperkt het woninggebruik aanzienlijk en belemmert de toegankelijkheid voor de doelgroep.
De negatieve invloed van de woningonttrekking op de samenstelling van de woningvoorraad is nihil.
Slotsom:
Het belang van de aanvrager is in dit geval groter dan het algemeen belang van het behoud van de betreffende woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad.
Daarom worden er geen andere voorwaarden gesteld aan de onttrekking van de woonruimte dan de uitvoering van het beoogde gebruik zoals aangevraagd bij de vergunning.
Als het gebruik, waarvoor de vergunning als zodanig is verleend, wordt beëindigd vervalt de vergunning automatisch.
Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
beleidsadviseur wonen
gemeente amsterdam
mobiel: 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl
werkdagen: ma.di.wo. do.vr.
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 8 oktober 2019 12:49
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Postjesweg 7

5.1,2,e

Zoals ik het zie is de pitch dus niet door het DB besloten, maar wil de portefeuillehouder wel graag meewerken aan dit plan.
Daarnaast is de pitch wel degelijk met medeweten/medewerking van de gemeente gedaan.
Wat ons betreft dus akkoord.
Kan jij je advies afronden aub?
Bedankt alvast!

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 3 oktober 2019 15:49
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Postjesweg 7

Ha 5.1,2,e
Rochdale en de makelaar hebben een besluit genomen ihkv de pitch en is een ondernemer geselecteerd. 5.1,2,e heeft daar vanuit gemeente aan meegewerkt in de zin van organiseren. Er is geen sprake van een bestuurlijk besluit oid van deelname aan een pitch en hebben we dat ook niet gedaan. De pitch zag enkel op het selecteren van een ondernemer voor een bestaande horeca gelegenheid, daar heeft de woningonttrekking helemaal niets! mee te maken, dat kwam pas veel later aan de orde.
Verder heeft Melanie in haar rol als verantwoordelijk portefeuillehouder in haar staf aangegeven geen bezwaar te hebben dat de woning (die al meer dan 20 jaar niet als zodanig wordt gebruikt) wordt onttrokken. Dat is dus geen formeel DB besluit, maar een stap in een proces van voorbereiden van een vergunning door de betrokken afdeling, die dergelijke besluiten namens het DB/College mag nemen. We hebben echter gemeend de pfh hier netjes over te consulteren.
Ik neem aan dat eea verder duidelijk is zo en geen vragen oproept.
Groet,

5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmanager Oud-West & De Baarsjes
Stadsdeel West
Gemeente Amsterdam
T 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bezoekadres: Bos en Lommerplein 250, Amsterdam
Postadres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
www.amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 1 oktober 2019 08:52
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Postjesweg 7

5.1,2,e

Vraagje over de pitch van de Postweg 7 vanuit Wonen. Zie hieronder.
Weten jullie dat?

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 30 september 2019 14:22

Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Re: Postjesweg 7

5.1.2,e het klopt dat in de staf geen besluiten worden genomen.
Het organiseren van de pitch mmv het stadsdeel is toch wel bestuurlijk goedgekeurd incluis de uitkomst hiervan ?
Groet, 5.1.2,e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 25 sep. 2019 om 14:25 heeft 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2,e
> Kan je hier nog even naar kijken aub?
> Dank alvast!
> 5.1.2,e
> 5.1.2,e
>
> **Van:** 5.1.2,e
> **Verzonden:** dinsdag 3 september 2019 12:20
> **Aan:** 5.1.2,e
> **CC:** 5.1.2,e
> **Onderwerp:** RE: Postjesweg 7
> 5.1.2,e
> Nog even terugkomen op deze mail.
> 5.1.2,e gaf aan dat het niet in het DB is geweest, maar op de gezamenlijke staf van Fenna Ulichki en Melanie van der Horst.
> Daar hebben ze besloten dat het akkoord is, maar dat de woningonttrekking wel juridisch moet kunnen.
> We willen liever niet verwijzen naar stafstukken. Is dat noodzakelijk?
> 5.1.2,e
>
> **Van:** 5.1.2,e
> **Verzonden:** maandag 2 september 2019 14:50
> **Aan:** 5.1.2,e
> **Onderwerp:** RE: Postjesweg 7
> 5.1.2,e
> De presentatie van de onttrekking als een gezamenlijk plan van stadsdeel West en Rochdale en Het besluit van het bestuur van West met de motivatie ervan zijn voldoende.
> Om tot een geschikte en levensvatbare invulling te komen voor de bestaande bedrijfslocatie hebben stadsdeel West en Rochdale een gezamenlijk een pitch georganiseerd, die in februari 2017 gestart is voor 7 geselecteerde kandidaten.
> Een jaar later is het stadsdeel West tot het besluit (.....) gekomen, dat voortzetting van de bedrijfsfunctie van groter belang is dan het behoud van de bijbehorende onzelfstandige bedrijfswoning voor de woonruimtevoorraad.
> (*Dit besluit (titel en nummer) hierover moet staan. Dit besluit maakt namelijk het standpunt inzichtelijk en geeft (een deel van) de motivatie.)*
> Motivatie: (= de afweging van privaat belang van de aanvrager en algemeen belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad)
> Enerzijds ligt het private belang bij de woningonttrekking erin, dat het bedrijf ter plekke niet levensvatbaar is zonder de onttrekking van de onzelfstandige bedrijfswoning ten behoeve van bedrijfsruimte.
> Omdat het private belang voor een levensvatbaar bedrijf bij deze woningonttrekking groot is, kan tevens aan een aantal andere algemene belangen tegemoet gekomen worden.

De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling vanuit een gebiedsgerichte focus met de gezamenlijke pitch voor de Postjesweg 7. Hierbij wordt namelijk voor de winkelstraat in dit gebied een kleinschalig bedrijf behouden.
Dit specifieke bedrijf komt de winkelstraat ook als geheel ten goede, want het bedrijf op de hoeklocatie met het plein versterkt de entree van de winkelstraat en zit qua gebruik op de juiste plek.
Het gevelaanzicht wordt daarbij op aandringen van het stadsdeel op een passende manier verbeterd ten gunste van de uitstraling van het winkelgebied en de architectuur.
Anderzijds is het algemeen belang van het behoud van de woonruimte beperkt, want de bedrijfswoning is onzelfstandig en alleen te betreden via de bedrijfsruimte.
De woonruimte kan niet door anderen dan de uitbater van het bedrijf worden bewoond. Dit beperkt het woninggebruik aanzienlijk. De negatieve invloed van de woningonttrekking op de samenstelling van de woningvoorraad is nihil.
Slotsom:
Het belang van de aanvrager is in dit geval groter dan het algemeen belang van het behoud van de betreffende woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad.
Daarom worden er geen andere voorwaarden gesteld aan de onttrekking van de woonruimte dan de uitvoering van de afspraken in de gezamenlijke pitch en de voorwaarden in het besluit van het bestuur van het stadsdeel West (nr....).
Hiermee heb je een sluitende motivatie.
Mijn vraag is nu, stroken deze argumenten met het besluit van het bestuur van West ?
Ik noem geen:
Compensatie/voorwaarden, want die zijn niet nodig als belang van de aanvrager groter is dan het algemeen belang van behoud van de woonruimtevoorraad.
Leegstand, om niet in conflict te komen met de gemeentelijke leegstandsaanpak.
Trouwens: Rochdale wil in de Schimmelstraat drie BOG's onttrekken t.b.v. woonruimte. Dit kan feitelijk als (meer dan) reële compensatie dienen. Dan was de woningonttrekking simpelweg ook beargumenteerd.
Maar dat ter zijde.
Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

adviseur wonen
gemeente amsterdam
mobiel: 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
werkdagen: ma.di. do.vr.
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 2 september 2019 11:51
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Postjesweg 7

5.1,2,e

Deze reactie kregen we vanuit het gebied over de pitch en de achtergrond. Zie hieronder.
Heb je hier genoeg aan?

5.1,2,e

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 08:59
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: Postjesweg 7

Dit pand is eigendom van Rochdale en staat al sinds de eerste helft van 2012 leeg. Rochdale is tweeëneenhalf jaar bezig geweest om de tussenpersoon (tussen

hoofdverhuurder Rochdale en de horeca-exploitant) eruit te procederen. Dat was een onwenselijke situatie omdat er dan geen grip is op de kwaliteit van de horeca ondernemer. Dat hebben ze na hoger beroep in april 2016 gewonnen.
Daarna is Rochdale het pand op gaan knappen en op zoek gegaan naar een nieuwe exploitant. Duijn Horecamakelaar heeft een voorselectie gemaakt van (vele) belangstellenden. Gezien de voorgeschiedenis en daarmee het belang van een goede en duurzame horeca exploitant voor dit belangrijke pand op de Postjesweg, hebben Rochdale en stadsdeel West besloten om gezamenlijk een pitch te starten , die in februari 2017 gestart is voor 7 geselecteerde kandidaten. In samenwerking met de gebiedsmakelaar hebben Rochdale en 5.1,2,e Horecamakelaars uiteindelijk een geschikte kandidaat gekozen, te weten Goldmund (ook bekend van restaurant Cook). Goldmund heeft kort daarna ook een huurovereenkomst getekend.
Ruim een jaar later, heeft het bestuur van stadsdeel West ingestemd met het onttrekken van de woning.
5.1,2,e heeft het voorgelegd aan het bestuur en het bestuur heeft besloten om voor optie c te gaan (woningonttrekking zonder compensatie en expliciet gemotiveerd). Het bestuur hecht veel waarde aan de pitch die de gemeente heeft uitgeschreven, het geen zelfstandige woning is geweest, al decennia niet als woning is gebruikt, daartegen nooit is opgetreden en wij gebaat zijn bij een invulling van dit pand na jarenlange leegstand.
Goedemorgen 5.1,2,e en 5.1,2,e ik hoop dat dit voldoende is. Ben vandaag vrij, maar wilde jullie niet langer laten wachten. Als er meer nodig is, wordt het volgende week.
Vast goed weekend.
Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmakelaar winkelgebied Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg en Jan Maijenbuurt, Mercatorpark
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr
Volg mij op Twitter
of op Facebook

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 16:40
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Het gaat juist om de stukken rondom de pitch.
Die heeft de meneer van Wonen nodig voor zijn onderbouwing om de woning te onttrekken.
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 16:38
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Ik heb een mail van 5.1,2,e van 6-5-2019 dat het bestuur akkoord is met de onttrekking van de woning. Heb er alleen niet de officiële stukken bij en die heb ik (net) aan 5.1,2,e gevraagd.
Of @5.1,2,e was je nog op zoek naar andere info van mij?
Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmakelaar winkelgebied Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg en Jan Maijenbuurt, Mercatorpark

Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr
Volg mij op Twitter
of op Facebook

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 16:31
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Dag 5.1,2,e
Zou mooi zijn als de informatie er komt dan kunnen we er verder mee.
Bedankt alvast.
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 16:30
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Bijna, sorry, was veel onderweg deze week.
Met vriendelijke groet,
5.1,2,e
Gebiedsmakelaar winkelgebied Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg en Jan Maijenbuurt, Mercatorpark
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr
Volg mij op Twitter
of op Facebook

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 28 augustus 2019 14:57
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Dag 5.1,2,e
Weet je al meer?
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2019 17:26
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
Hoi 5.1,2,e dit is een heel dik (hoofdpijn)dossier). Alleen de laatste memo waarin ook de woningonttrekking aan de orde komt (in de staf van Fenna is besproken op 6-5-2019), kan ik in mijn administratie niet terug vinden. Is het erg dat mijn antwoord volgende week wordt gegeven?
Met vriendelijke groet,
5.1,2,e
Gebiedsmakelaar winkelgebied Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg en Jan Maijenbuurt, Mercatorpark
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr

Volg mij op Twitter
of op Facebook

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2019 14:12
Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H

5.1.2,e

Ik begreep van 5.1.2,e dat jullie betrokken zijn geweest/bekend zijn met de pitch rondom Postjesweg 7.
Vanuit Wonen zouden ze graag wat meer informatie daarover ontvangen. Dit in verband met de onderbouwing van de woningonttrekking. Zie hieronder.
Kunnen jullie dat leveren?
Alvast bedankt.

5.1.2,e

Medewerker RO team Vergunningen Bouw

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2019 13:45
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: Re: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H

Ha 5.1.2,e
Daarvoor zouden we het gebied moeten benaderen.
5.1.2,e en 5.1.2,e kunnen ons daar alles over vertellen.
Je zou hun vast kunnen benaderen met die vraag.
Maar ik wil dat na mijn vakantie ook wel doen.
Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Wabo-coördinator
Gemeente Amsterdam
Bestuurscommissie West

Op 20 aug. 2019 om 11:01 heeft 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2,e
>
> Dank voor je reactie.
> Ik zal navragen bij 5.1.2,e of hij wat meer achterliggende informatie kan verkrijgen over de pitch.
> @ 5.1.2,e Kan jij dat regelen als je terug bent van vakantie? Zie verzoek 5.1.2,e hieronder.
> Alvast bedankt!
>
> 5.1.2,e
>
> ---
>
> **Van:** 5.1.2,e
> **Verzonden:** dinsdag 20 augustus 2019 09:11
> **Aan:** 5.1.2,e
> **Onderwerp:** Re: Aanvraag omgevingsvergunning Postjesweg 7H
>
> 5.1.2,e
>
> Ik zal dit voorleggen aan het team woninggebruik en de juristen, want de argumenten impliceren nogal wat. En niet alleen voor dit ene geval. Dit doorkruist daarbij het woningonttrekkingsbeleid.
> Het argument van jarenlang van niet optreden / gedogen suggereert bewust beleid en bekendheid de onttrekking. Daarbij is de woonruimte feitelijk illegaal aangepast en als zodanig feitelijk jarenlang gebruikt.
> De bate van de pitch is een steekhoudend argument, namelijk

planvorming (mede) van gemeentewege geeft aan dat er een plan van de gemeente is; en het volgen van die uitkomst is een SPECIFIEKE invulling via gemeentelijke planvorming.
Graag had ik meer geschiedenis over de pitch. Heb je daarover tekst en uitleg van:
wat de reden is en hoe is de pitch verlopen.
Voor de goede orde elke woningonttrekking moet expliciet gemotiveerd worden.
5.1,2,e
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 12 aug. 2019 om 11:33 heeft 5.1,2,e
<5.1,2,e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag allen,
> Jullie zijn bekend met het verzoek voor horeca op het adres Postjesweg 7H. Jullie hebben hier in het recente verleden over geadviseerd aan 5.1,2,e in het kader van vooroverleg.
> Met name de woningonttrekking vergde de nodige aandacht. 5.1,2,e heeft het voorgelegd aan het bestuur en het bestuur heeft besloten om voor optie c te gaan (woningonttrekking zonder compensatie en expliciet gemotiveerd). Het bestuur hecht veel waarde aan de pitch die de gemeente heeft uitgeschreven, het geen zelfstandige woning is geweest, al decennia niet als woning is gebruikt, daartegen nooit is opgetreden en wij gebaat zijn bij een invulling van dit pand na jarenlange leegstand.
> Het bestuur wil wel goed onderbouwd hebben dat dit juridisch mogelijk is in het kader van de huisvestingsverordening.
> De aanvraag omgevingsvergunning is nu ingediend en daarom ben ik vanuit RO aangehaakt. Bijgaand de stukken.
> Graag jouw eindadvies, 5.1,2,e Graag een onderbouwing waarom optie c mogelijk is en juridisch haalbaar.
> Aangezien de woningonttrekking ook is genoemd in de eerdere adviezen van EZ en Planologie zou ik willen voorstellen eerst het advies 5.1,2,e af te wachten en dan daarna kunnen jullie adviseren, 5.1,2,e en 5.1,2,e
> Voor de duidelijkheid; het plan valt in bestemmingplan De Baarsjes. Het is in strijd omdat op de 2e bouwlaag geen horeca 4 is toegestaan en de afvoerpijp voldoet niet aan de toegestane hoogte.
> Alvast bedankt!
> 5.1,2,e
> 31116
> <Tekening bestaand.pdf>
> <Tekening nieuw.pdf>
> <Aanvraagformulier.pdf>